

## MEMO van college aan de raad

datum : 6 september 2011  
aan : Gemeenteraad  
van : College  
onderwerp : Actualisatie Huisvestingsverordening regio Alkmaar  
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink  
Inlichtingen bij : Janna Arjaans

---

### Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de presentatieavond van 21 juni 2011 door Alwin Hietbrink.

### Kernboodschap

---

#### Toegeving:

- Waar wil het college informatie over verschaffen?  
College wil informatie verschaffen over: Actualisatie Huisvestingsverordening regio Alkmaar

### Inleiding

Op 21 juni 2011 is er een presentatieavond geweest onder andere over de voorstellen tot actualisatie van de Huisvestingsverordening. Daar is gesproken over een moment om met u van gedachten te wisselen voor het PORA Wonen van 15 september 2011. Het enige moment is tijdens de raadsvergadering van 8 september 2011. In het PORA Wonen van 15 september 2011 liggen de voorstellen tot actualisatie Huisvestingsverordening en de Regionale nota van beantwoording van de inspraakreacties ter instemming voor. Wanneer hiermee ingestemd wordt, worden de voorstellen ter vaststelling voorgelegd aan de afzonderlijke colleges van B&W en de gemeenteraden van de 8 regiogemeenten. Het is de bedoeling om voor het eind van het jaar de Huisvestingsverordening vast te stellen. Er wordt gekoerst op een gezamenlijke ingangsdatum van 15 december 2011. De voorstellen zouden in de gemeente Bergen in november aan u voorgelegd kunnen worden.

### Actualisatie Huisvestingsverordening

In de Regio Alkmaar zijn in het verleden tussen de gemeenten en de in de regio werkzame woningcorporaties die samenwerken in de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) afspraken gemaakt over woonruimteverdeling, splitsing van woonruimten en woningonttrekking. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Model Huisvestingsverordening Noord-Kennemerland 2007; in de gemeente Bergen de Huisvestingsverordening Bergen 2007. Op beleidsinhoudelijke en juridisch/technische gronden is een actualisatie gewenst van deze regionale Model Huisvestingsverordening en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordeningen in de 8 gemeenten die deel uitmaken van de regio Alkmaar. Deze actualisatie is besproken in de colleges in april en mei 2011. Op basis van de lokale Inspraakverordeningen is het voorstel voor het aanpassen van de regionale Huisvestingsverordening 2007, in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Heiloo en Schermer ter inzage gelegd. In totaal zijn er 6 inspraakreacties binnengekomen, 4 bij de gemeente

Alkmaar en 2 bij de gemeente Heerhugowaard. De overige gemeenten hebben geen reacties gekregen. Alle reacties staan opgenomen in bijgaande Regionale nota van beantwoording inspraakreacties. De inspraakreacties zijn afkomstig van:

1. Bewonersvereniging De Maasvallei te Alkmaar;
2. ANBO Bond voor 50+ ers;
3. Cliëntenplatform WMO Alkmaar;
4. Stichting Sociale Verhuurders Noord Kennemerland (SVNK);
5. Cliëntenadviesraad Heerhugowaard;
6. De Pieter Raat Stichting.

Punten, die nog onderwerp van discussie zijn, zijn:

\* inkomensgrens € 38.500 of € 41.000;

\* toewijzing 'Woningen met zorgteam' en 'Woningen met beschut wonen' aan personen met een bepaalde leeftijd;

\* regionale toewijzing ("hek om de gemeente" ja / nee);

\* onttrekkingsvergunning (optioneel in actualisatie Huisvestingsverordening).

#### Inkomensgrens € 38.500 of € 41.000

De inspraakreacties hebben geleid tot één aanpassing van de verordening, de inkomenseis voor woningtoewijzing (van Stichting Sociale Verhuurders Noord Kennemerland).

Woningcorporaties zijn per 1 januari 2011 verplicht om tenminste 90% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 652,52 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 652,52 mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. In de regio Alkmaar is deze grens eind 2010 vastgesteld op € 38.500. De SVNK woningcorporaties willen de vastgestelde bovengrens van € 38.500 blijven hanteren in plaats van de in de actualisatie Huisvestingsverordening voorgestelde grens van € 41.000. Het argument hiervoor is dat een oprekking van de inkomensgrens tot € 41.000 ten koste gaat van huishoudens met een inkomen boven € 33.614 die uitsluitend op sociale huurwoningen zijn aangewezen.

#### Woningen met zorgteam en woningen met beschut wonen

De meeste inspraakreacties zijn gericht op het verlagen van de leeftijd bij het toewijzen van 'Woningen met zorgteam' en 'Woningen met beschut wonen'. De 'Woningen met zorgteam' en 'Woningen met beschut wonen' worden met voorrang toegewezen aan kandidaten met zorgindicaties. In de actualisatie van de Huisvestingsverordening wordt voorgesteld dat wanneer het niet lukt de woningen toe te wijzen aan geschikte kandidaten met zorgindicatie dat deze woningen dan worden toegewezen aan kandidaten waarbij verwacht kan worden dat die binnen afzienbare tijd een zorgvraag en dus een zorgindicatie zullen hebben. Daarom is gekozen voor voorrang voor personen vanaf de leeftijd van 75 jaar. Voor de wooncomplexen die vallen onder 'Beschut wonen' kunnen, wanneer er geen kandidaten met de vereiste zorgindicatie of geen kandidaten van 75 jaar of ouder zijn, ook andere jongere woningzoekenden reageren. In het eerste concept actualisatie Huisvestingsverordening is een extra leeftijdsindicatie van 60 jaar en ouder voorgesteld, maar deze extra leeftijdsindicatie is na discussie in het PORA Wonen geschrapt op basis van steekhoudende argumenten. De inspraakreacties met het verzoek om de leeftijdsindicatie te verlagen danwel een extra leeftijdsindicatie toe te voegen worden niet gehonoreerd aangezien dan onvoldoende gegarandeerd kan worden dat in de woningen die met name bedoeld zijn voor personen met een zorgvraag, ook zoveel mogelijk mensen met een zorgvraag wonen. Het is niet nodig en niet gewenst om deze groep met een leeftijd van 55 jaar, 60 jaar of 65 en ouder extra te bevoordelen ten opzichte van andere leeftijdsgroepen.

#### Regionale toewijzing

In het PORA Wonen heeft een discussie plaatsgevonden over regionale toewijzing versus gemeentelijke toewijzing, met name vanuit de twee kleine gemeenten in de regio. Deze

discussie komt waarschijnlijk tijdens het PORA Wonen van 15 september 2011 opnieuw aan de orde, vandaar dat een standpunt hierover gewenst is. Het voorstel is om niet een "hek om de gemeente" te plaatsen, maar de regionale toewijzing te handhaven. Voorstellen tot wijziging van de landelijke Huisvestingswet, waar de Huisvestingsverordening uit voortvloeit, spreken over vrije vestiging. Ook richting provincie Noord-Holland is het geen goed signaal om regionale toewijzing terug te draaien in gemeentelijke toewijzing. Bovendien betekent het ook dat voor woningzoekenden uit de gemeente Bergen toegang tot de andere regiogemeenten moeilijker wordt omdat de andere regiogemeenten dan ook hun eigen bewoners voorrang gaan geven boven regiobewoners.

#### Toewijzing standplaatsen

Het hoofdstuk over toewijzing standplaatsen is optioneel per gemeente, d.w.z. elke gemeente kan zelf bepalen of dit hoofdstuk opgenomen wordt. Aangezien in de gemeente Bergen geen standplaatsen meer verhuurd worden door de gemeente hoeft dit hoofdstuk niet opgenomen te worden.

#### Onttrekkingsvergunning

Het hoofdstuk 'Wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad', wat gaat over de onttrekkingsvergunning, is eveneens optioneel per gemeente. Artikel

4.1.2.Vergunningvereiste luidt:

1. *Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1.:*
  - a. *Geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.*
  - b. *Met andere woonruimte samen te voegen.*
  - c. *Van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.*
2. *In afwijking van lid 1 is geen vergunning vereist voor het bepaalde in lid1 sub a en c indien deze onttrekkingen van woonruimte plaatsvinden conform afspraken gemaakt tussen gemeente, woningcorporaties en eventueel derde partijen over de toewijzing van woonruimte aan specifieke doelgroepen.*

Het voorstel is dit hoofdstuk niet op te nemen. Argumenten hiervoor zijn de volgende:

- De onttrekkingsvergunning richt zich op het behoud en de samenstelling van de woning-voorraad. Het is een middel om de woningvoorraad op peil te houden en te voorkomen dat schaarse woningen aan de voorraad worden onttrokken. De praktijk leert dat met name voor de meer 'oudere' binnensteden het gevaar bestaat dat door onttrekking 'monofunctionele' gebieden ontstaan (bijvoorbeeld door het onttrekken van de woonfunctie aan een bovenverdieping van een winkelpand in de binnenstad). Dit speelt niet in de dorpen van de gemeente Bergen, vandaar dat het voorstel is de onttrekkingsvergunning uit de Huisvestingsverordening te schrappen.
- In het kader van de onttrekkingsvergunning wordt vaak gesproken over de verkoop van sociale huurwoningen door woningstichting Kennemer Wonen. Feitelijk is geen sprake van onttrekking omdat de woningen niet onttrokken worden aan de woningvoorraad, alleen overgaan van huur naar koop. Kennemer Wonen is een zelfstandige organisatie met maatschappelijke, maar ook wettelijke, taken, waaronder het huisvesten van de doelgroep van beleid (de groep van huurders die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kan begeven) en het voor die doelgroep aanhouden van een kernvoorraad sociale huurwoningen.

Ter zijde, in de afgelopen twee jaar is geen enkele onttrekkingsvergunning aangevraagd danwel verleend. Overigens, voor het slopen van een woning is nog altijd wel een sloopvergunning vereist, dus een woning kan niet zomaar gesloopt worden.

**Bijlagen:**

1. Voorstel Nieuwe Huisvestingsverordening Regio Alkmaar (concept)
2. Nadere toelichting wijzigingsvoorstellen (concept)
3. Overzicht wijzigingen Huisvestingsverordening 2007 (concept)
4. Bestaande Huisvestingsverordening Bergen 2007
5. Regionale nota beantwoording inspraakreacties (concept)